



# TRIBUNALE ORDINARIO - LODI

## CONCORDATO PREVENTIVO

### 3/2018

DEBITORE:

**[REDACTED]**

GIUDICE:

DOTT.SSA FRANCESCA VARESANO

COMMISSARIO:

DOTT. ITALO BRUNO VERGALLO - Liquidatore Giudiziale: DOTT. MARCO VIGNA  
TAGLIANTI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Annalisa Cairo**

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: [annalisa.cairo@gmail.com](mailto:annalisa.cairo@gmail.com)

PEC: [annalisa.cairo@archiworldpec.it](mailto:annalisa.cairo@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LODI - CONCORDATO PREVENTIVO 3/2018

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**terreno residenziale** a MUGGIO<sup>1</sup> via Buonarroti - Via Aldo Moro, della superficie commerciale di **2.654,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]. L'intervento edificatorio, oggetto di Piano Attuativo, prevede la realizzazione di edifici destinati ad **alloggi di edilizia residenziale convenzionata** da effettuarsi nel Comune di Muggiò in area ubicata in via Buonarroti, via Moro da realizzarsi in piena proprietà **in conformità** agli elaborati allegati ed alle disposizioni contenute nella **Convenzione**.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 800 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 536, reddito agrario 3,32 €, reddito dominicale 3,46 €, intestato a [REDACTED] sede in LODI (LO)  
Coerenze: mappali 799, 798, 805, 802
- foglio 8 particella 805 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2118, reddito agrario 13,13 €, reddito dominicale 13,67 €, intestato a [REDACTED] e in LODI (LO)  
Coerenze: mappali 800, 654, 806

Il terreno presenta una forma sufficientemente regolare

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.654,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 700.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 700.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>09/11/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione Urbanistica, stipulata il 22/01/2014 a firma di Notaio Alessandra Brambilla ai nn. 25532/13651 di repertorio, registrata il 29/01/2014 a Milano I ai nn. 1849 serie 1T, trascritta il 16/07/2023 a Milano II ai nn. 6487/4461, a favore di Comune di Muggiò, contro ██████████

EDIZIONE CONVENZIONI E TRASCRIZIONI

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/11/2016 a Milano II ai nn. 124264/78771, a favore di BG E P Unipersonale srl con sede in Palosco, contro ██████████

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2014), con atto stipulato il 15/12/2014 a firma di Notaio Angelo Biasini ai nn. 56270/35062 di repertorio, registrato il 09/01/2015 a Lodi ai nn. 158 serie 1T, trascritto il 12/01/2015 a Milano II ai nn. 1439/1037.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia al mapp 800.

Si precisa che in relazione ipotecaria ventennale i legge: "...che da detto esame non è emerso che i beni in parola abbiano formato oggetto di donazione da parte di persone tuttora viventi o decedute da meno di un decennio...".

██ per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/12/2014), con atto stipulato il 15/12/2014 a firma di Notaio Angelo Biasini ai nn. 56270/35062 di repertorio, registrato il 09/01/2015 a Lodi ai nn. 158 serie 1T, trascritto il 12/01/2015 a Milano II ai nn. 1439/1037.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia al mapp 805.

Si precisa che in relazione ipotecaria ventennale i legge: "...che da detto esame non è emerso che i beni in parola abbiano formato oggetto di donazione da parte di persone tuttora viventi o decedute da meno di un decennio...".

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

██ con sede in Desio per la quota di 1000/1000.

Il titolo è riferito solamente a terreno alla particella 800

██ di Muggiò per la quota di 1000/1000.

Il titolo è riferito solamente a terreno alla particella 805

██ con sede in Lodi per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 08/01/2004 fino al 12/01/2015), con atto stipulato il 08/01/2004 a firma di Notaio Patrizia Codecasa ai nn. 15896/34694 di repertorio, registrato il 06/02/2004 a Lodi ai nn. 851 Serie 1T, trascritto il 07/02/2004 a Milano II ai nn. 14885/8010.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia map 805

██ con sede in Lodi per la quota di 1000/1000, in forza di atto di redistribuzione inerente una Convenzione urbanistica (dal 22/01/2014 fino al 12/01/2015), con atto stipulato il 22/01/2014 a firma di Notaio Brambilla ai nn. 25531/13650 di repertorio, trascritto il 28/01/2014 a Milano II ai nn. 6487/4461.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia map 800

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 18 dicembre 2009, pubblicato sul B.U.R.L. n.19 del 12 maggio 2010., Norme tecniche di attuazione ed indici: Mappali ricadenti in Area edificabile avente vocazione residenziale inserita nell'ambito del decaduto Piano di Zona consortile per l'Edilizia Economica e Popolare (art. 32 Norme tecniche di Attuazione Piano delle Regole) denominato Lotto 2MU8.. Il titolo è riferito solamente al mappali 800 - 805 oggetto della presente perizia

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Il terreno risulta **conforme**.

Si precisa che risultano già frazionati i lotti di terreno oggetto di futura cessione al Comune di Muggiò in forza di Convenzione Urbanistica

**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MUGGIO' VIA BUONARROTI - VIA ALDO MORO

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a MUGGIO' via Buonarroti - Via Aldo Moro, della superficie commerciale di **2.654,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (████████████████████). L'intervento edificatorio, oggetto di Piano Attuativo, prevede la realizzazione di edifici destinati ad **alloggi di edilizia residenziale convenzionata** da effettuarsi nel Comune di Muggiò in area ubicata in via Buonarroti, via Moro da realizzarsi in piena proprietà **in conformità** agli elaborati allegati ed alle disposizioni contenute nella **Convenzione**.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 800 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 536, reddito agrario 3,32 €, reddito dominicale 3,46 €, intestato a S.R.L. ECO COSTRUZIONI Sede in LODI (LO)  
Coerenze: mappali 799, 798, 805, 802
- foglio 8 particella 805 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2118, reddito agrario 13,13 €, reddito dominicale 13,67 €, intestato a S.R.L. ECO COSTRUZIONI Sede in LODI (LO)  
Coerenze: mappali 800, 654, 806

Il terreno presenta una forma sufficientemente regolare



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è scorrevole,

i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco villa Casati.



SERVIZI

- municipio
- scuola elementare
- negozi al dettaglio
- supermercato
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 2,5 km (Lissone)
- superstrada distante 1,5 km (statale 36)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le aree in oggetto della presente perizia risultano individuate nel vigente PGT del Comune di Muggiò in parte quale **ambito residenziale assoggettato a Piano di Zona consortile per l'edilizia economica e popolare**, ex lege 18 aprile 1962 n. 167 e s.m.i, denominato "2MU/8" e **in parte ricadente in sede viaria**; la Giunta Comunale, nella seduta del 2/7/2013 ha adottato il Piano Attuativo unitamente alla Convenzione con deliberazione n° 63 divenuta esecutiva ai sensi di legge; adempiuti gli incombeni prescritti dall'art 14 della Regionale 12/2005, il Piano Attuativo è stato approvato definitivamente con deliberazione n. 90 del 17/9/2013 della Giunta Comunale, divenuta esecutiva ai sensi di legge.

Il Comune di Muggiò e la Parte Attuatrice (compresa la proprietà dei terreni oggetto della presente perizia) hanno concordato la Convenzione per l'attuazione del Piano Attuativo approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 90 del 17/9/2013.

L'intervento oggetto del Piano Attuativo **consiste nella realizzazione di edifici destinati ad alloggi di edilizia residenziale convenzionata da effettuarsi nel Comune di Muggiò in area ubicata in via Buonarroti, via Moro da realizzarsi in piena proprietà in conformità agli elaborati allegati ed alle disposizioni contenute nella Convenzione.**

L'intervento prevede altresì la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria: nell'esecuzione di una strada di accesso oltre ad un parcheggio ad uso pubblico alberato, vialetti di collegamento, marciapiedi e rete di illuminazione pubblica da effettuarsi nello stesso ambito di intervento del Piano Attuativo, con oneri interamente a carico della Parte Attuatrice.

La Parte Attuatrice, **COOPERATIVA EDILIZIA CERVIGNANO NUOVA s.r.l.**, come sopra rappresentata, in forza di Convenzione, si è obbligata a trasferire gratuitamente al Comune di Muggiò la proprietà dell'area per complessivi metri quadrati 4.902, contraddistinte nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Muggiò nel seguente modo:

- foglio 8, Mapp. 806, qualità seminativo, Cl. 1, ettari 0.09.50, R.D. Euro 6,13, R.A. Euro 5,89

come da frazionamento catastale presentato in data 17/12/2013 prot.2013/676069

- foglio 8, Mapp. 804, qualità seminativo, Cl. 1, ettari 0.32.10, R.D. Euro 20,72, R.A. Euro 19,89

come da frazionamento catastale presentato in data 17/12/2013 prot.2013/676069

- foglio 8, Mapp. 808, qualità seminativo, Cl. 1, ettari 0.07.42, R.D. Euro 4,79, R.A. Euro 4,60

come da frazionamento catastale presentato in data 17/12/2013 prot.2013/676069.

**Il possesso delle aree di cui al precedente articolo sarà trasferito al Comune di Muggiò in seguito al collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione che la Parte Attuatrice si è obbligata ad eseguire.**

Si precisa che **a tutt'oggi risulta ancora attiva la già citata Convenzione a tutto il 22/01/2027** (atto del 22/01/2014, durata anni 10, + anni 3 ai sensi L 9/082013 art 30 comma 3 bis + L 20/05/2022 n. 51). Polizza fideiussoria attiva per €43.270,53.

Si precisa che nei casi di edilizia abitativa convenzionata il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, con obbligo, come da convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie fondiaria (catastale)	2.654,00	x	100 %	=	2.654,00
<b>Totale:</b>	<b>2.654,00</b>				<b>2.654,00</b>



particelle 800 e 805

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/07/2023

Fonte di informazione: sito pubblicazione Aste giudiziarie Tribunali

Descrizione: In Comune di MONZA (quartiere Triante), compreso tra Via Cavallotti Via Don Minzoni, Viale Europa, Terreno edificabile, a destinazione residenziale mq.4.500 con manufatto al

rustico fatiscente oltre a porzioni immobiliari, cantine-deposito-solai

Indirizzo: Monza

Superfici principali e secondarie: 4500

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.431.450,00 pari a 318,10 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/07/2023

Fonte di informazione: sito pubblicazione Aste giudiziarie Tribunali

Descrizione: Area edificabile a destinazione residenziale di mq.4.490, parte in Ambito di Trasformazione, denominato Tr01 e parte in zona destinata ad aree di valore paesaggistico ambientale ecologiche (Area obiettivo Ob 14).

Indirizzo: Agrate Brianza

Superfici principali e secondarie: 2340

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 119,66 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/07/2023

Fonte di informazione: sito pubblicazione Aste giudiziarie Tribunali

Descrizione: Terreno residenziale di mq. 11.070

Indirizzo: Bernareggio

Superfici principali e secondarie: 11070

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.308.185,00 pari a 118,17 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/07/2023

Descrizione: Taccona, ai confini con San Fruttuoso e Cinisello Balsamo, proponiamo un ottimo terreno con superficie di 1373 mq (area residenziale B1), con volumetria urbanistica edificabile di 2.128,50 mc, con possibilità di realizzare 6 appartamenti

Indirizzo: Muggiò - Taccona

Superfici principali e secondarie: 1373

Superfici accessorie:

Prezzo: 380.000,00 pari a 276,77 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il PGT vigente, l'area ricade in ambito residenziale assoggettato a Piano di Zona consortile per l'edilizia economica e popolare, denominato "2MU/8". Il 22 gennaio 2014 è stata stipulata la convenzione tra il comune di Muggiò ed i lottizzanti che fissa in 9.340 mc la volumetria realizzabile. La quota di cubatura dei terreni in oggetto di perizia è pari a mc 5.904,95. Dato atto della consistenza della proprietà e quindi della potenziale realizzazione di una superficie residenziale pari a circa mq



1.700, oltre ad un numero di box/posti auto pari a circa 24, si stima un complessivo importo pari ad € 700.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **700.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 700.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 700.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima di un terreno edificabile consiste in una serie di analisi e valutazioni incentrate sulla ricerca del “più probabile valore di mercato” da attribuire al bene stesso. La stima è quindi l’espressione di un valore che potrebbe inserirsi ed essere approvato nell’ambito di una trattativa in funzione delle caratteristiche peculiari del bene. Uno dei paradigmi dell’estimo è, infatti, l’unicità di ogni bene immobiliare. Si tratta di un paradigma che riveste un’importanza fondamentale in quanto consente di capire che il processo di valutazione non è un procedimento superficiale che consente di stimare gli immobili per mezzo di gruppi indifferenziati di beni accomunati solo dal fatto di essere situati nella stessa città o nella stessa zona. Il bene economico oggetto di studio della disciplina dell’estimo, vale a dire il bene immobiliare, è un bene che, valutate tutte le sue possibili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, rappresenta un esempio “unico” in natura. Questo significa che un bene economico rientrando nel campo dell’estimo e come tale definibile quale insieme ordinato di caratteristiche può solo apparire simile (analogo) a insiemi prossimali e dello stesso tipo, in maniera più o meno spiccata, ma mai risultare uguale. Tale concetto è legato al postulato estimativo dell’ordinarietà, secondo cui il giudizio di stima deve, pertanto, formularsi facendo sempre esclusivo riferimento alle circostanze che con maggiore frequenza si riscontrano in un particolare mercato. La teoria basata sull’ordinarietà e, cioè, sulle circostanze più frequenti che si rilevano in un determinato mercato, permette, di conseguenza, di avere una reale oggettività del giudizio di stima. Dal valore medio ordinario l’estimatore potrà, pertanto, discordarsi in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene che lo rendono unico.

In funzione di quanto previsto dagli *Standard Operativi di Stima Immobiliare*, si può, quindi affermare che la stima non si attua su rapporti puri di analogia liberamente fissati, ma in realtà il perito determina, per mezzo di parametri stabiliti dalla metodologia estimativa selezionata come indicativi, quale differenza esiste tra il bene di cui si conosce il prezzo e il bene oggetto di stima soltanto in base al segmento di mercato, presupponendone la loro somiglianza. Alla luce di quanto emerso nei paragrafi precedenti la valutazione di un’area edificabile, come molti altri aspetti della dimensione economica, risulta fortemente influenzata da fattori connessi alla generale globalizzazione dei mercati e dell’economia.

Valore di trasformazione: La stima analitica per valore di trasformazione trova applicazione nella valutazione dei terreni edificabili in quanto la potenzialità di dette superfici risulta naturalmente connessa all’edificazione al di sopra degli stessi delle relative volumetrie. Il valore del terreno risulta connesso alla trasformazione che interesserà il sopra o il sottosuolo del sito. In definitiva il valore delle aree edificabili è un valore derivato dal valore dei fabbricati che verranno realizzati sul medesimo sito in funzione di quanto previsto specificatamente dallo strumento urbanistico ed in ordine a quanto specificatamente dettagliato nel CDU che si allega.

In relazione a tale metodologia estimativa, tenendo conto delle caratteristiche dell’area oggetto di stima è bene segnalare che il “*Manuale di Estimo*” - S. Amicabile, Hoepli, Milano, 2018 - prevede quanto segue:

1) “*La stima di un’area edificabile secondo l’aspetto economico del valore di trasformazione viene*

effettuata frequentemente in quanto la trasformazione in fabbricato si può sempre considerare come la destinazione ordinaria per questo tipo di terreno. In particolare, si applica quando non si ha un numero sufficiente di prezzi di mercato relativi ad aree simili per applicare direttamente l'aspetto economico del valore di mercato";

2) "Il valore di trasformazione di un'area edificabile risulta dalla combinazione di due fattori: il valore di mercato del fabbricato e il costo di costruzione. Note a priori le quotazioni medie di mercato dei fabbricati nuovi di una data zona e i costi medi di edificazione, verrà calcolata l'incidenza media del valore dell'area

Nota tale incidenza, il valore dell'area potrà essere stimato in funzione del solo valore a nuovo del fabbricato. Lo stesso manuale segnala altresì che "l'incidenza possa variare da un minimo del 15-20% per le zone periferiche di Comuni di modesta importanza, fino al 35-40% per zone più centrali".

Il valore del bene attualizzato (VAE = Valore area edificabile) coincide con il valore del prodotto finale di trasformazione a cui vanno detratti tutti i costi intervenuti nella trasformazione del terreno (costo di costruzione, sistemazione esterna, onorari professionali, oneri di urbanizzazione, oneri finanziari, intermediazione immobiliare, profitto dell'imprenditore). Il tutto va poi scontato all'attualità del momento di stima con il fattore di anticipazione in funzione della previsione di durata dell'investimento.

Dalle verifiche effettuate è emerso come certamente esistano valutazioni di aree edificabili, in particolare residenziali, da cui è possibile ricavare un parametro tecnico dalle seguenti fonti: 1) proposte di vendita di beni simili, in analogo contesto/azzonamento (*asking price*); 2) redazione di perizie di stima immobiliare per beni di analoga natura, elaborate da periti incaricati dai Tribunali nell'ambito di procedimenti giudiziari. Le risultanze vengono espresse al punto: comparativi

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Muggiò, agenzie: locali

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	2.654,00	0,00	700.000,00	700.000,00
				<b>700.000,00 €</b>	<b>700.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **700.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € **0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € **0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € **0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **700.000,00**

data 09/11/2023

il tecnico incaricato  
Annalisa Cairo